Ulbrex Special Situations Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 52.226.063/0001-64

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda. – CNPJ nº 17.595.680/0001-36)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de janeiro de 2025

Ref.: Relatório nº 25557-003-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 (Início das Atividades do Fundo) a 31 de janeiro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Ulbrex Special Situations Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras Ulbrex Special Situations Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de janeiro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Ulbrex Special Situations Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em 31 de janeiro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações , regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em ações de companhia de capital aberto

(Conforme Nota Explicativa nº 5, "Investimento em Participação Societária")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo é destinado a investidores profissionais e conforme apresentado na Nota Explicativa n° 5 às demonstrações financeiras, concentra seus investimentos em ações da companhia de capital aberto Alphaville Urbanismo S.A. ("Companhia Investida"), a qual foi avaliada pelo valor de mercado das ações em 31 de janeiro de 2025, no montante de R$ 178.750 mil, o equivalente a 491,83% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a existência e a valorização do investimento como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo do investimento na data base conforme preço unitário extraído da B.3 (Brasil, Bolsa, Balcão); (iii) validação da existência do investimento por meio de procedimentos de circularização; (iv) análise das demonstrações financeiras auditadas da companhia investida na data-base 31 de dezembro de 2024; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do investimento em ações de companhia de capital aberto e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

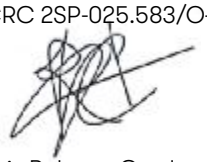
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de junho de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC RJ-109.628/O-0

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstrações das posições financeiras em 31 de janeiro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$)

			31/01/2025			31/01/2024	
Aplicações / Especificação	**Espécie / forma**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% sobre o patrimônio líquido**
Caixa e equivalentes de caixa			**617**	**1,69**		**2.471**	**-**
Disponibilidades			**1**	**-**		**1**	**-**
Depósitos bancários			1	-		1	-
Cotas de Fundos de investimentos			**616**	**1,69**		**2.470**	**4,08**
Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI		522.061	616	1,69	2.319.399	2.470	4,08
Títulos e valores mobiliários			**178.750**	**491,83**		**409.699**	**676,27**
Ações de Companhias abertas			**178.750**	**491,83**		**409.699**	**676,27**
Alphaville Urbanismo S.A - AVLL3	Ações	79.092.622	178.750	491,83	79.092.622	409.699	676,27
Outros valores e bens			**4**	**0,01**		**7**	**0,01**
Despesas antecipadas			**4**	**0,01**		**7**	**0,01**
Taxa de Fiscalização CVM			4	0,01		7	0,01
Total do ativo			**179.371**	**493,53**		**412.177**	**680,37**
Outras obrigações			**143.027**	**393,53**		**351.595**	**580,37**
Auditoria			12	0,03			
Valores a pagar à sociedade administradora (*)			8	0,02		9	0,01
Taxa de custodia (*)			2	0,01		2	-
Taxa CVM			5	0,01		7	0,01
IR a Recolher			-	-		1.351	2,23
Outros valores a pagar			143.000	393,46		350.226	578,12
Patrimônio líquido			**36.344**	**100,00**		**60.582**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**179.371**	**493,53**		**412.177**	**680,37**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstrações do resultado
Para o exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 31 de janeiro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do exercício/período	2025	28/09/2023 a 31/01/2024
Receitas	**(23.692)**	**58.560**
Rendas com títulos e valores mobiliários	**(23.692)**	**58.560**
Resultado com cessão de benefício econômico	207.187	43.658
Resultado com investimento em ações de companhia aberta	(230.950)	14.236
Rendas com debentures	-	619
Resultado com investimento em cotas de fundos	71	47
Despesas	**(546)**	**(78)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(403)**	**(40)**
Consultoria jurídica	(368)	-
Auditoria e custódia	(35)	-
Despesa distribuição	-	(40)
Despesas da Administração	**(132)**	**(30)**
Administração	(107)	(22)
Controladoria	(25)	(8)
Demais despesas	**(11)**	**(8)**
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(1)
Taxa Anbima	(2)	-
Outras despesas administrativas	-	(7)
Resultado líquido no exercício/período	**(24.238)**	**58.482**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstrações do resultado abrangente
Para o exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 31 de janeiro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	2025	28/09/2023 a 31/01/2024
Resultado líquido do exercício/período	**(24.238)**	**58.482**
Outros resultados abrangentes	-	-
(=) Resultado abrangente do exercício/período	**(24.238)**	**58.482**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

CNPJ: 52.226.063/0001-64

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)

CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para o exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 31 de janeiro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 28 de setembro de 2023	**-**	**-**	**-**	**-**
Cotas emitidas	13.100	-	-	**13.100**
Amortização de cotas	-	(1.991)	(9.009)	**-**
Lucro líquido do período	-	-	58.482	**58.482**
Em 31 de janeiro de 2024	**13.100**	**(1.991)**	**49.473**	**60.582**
Prejuízo do exercício	-	-	(24.238)	(24.238)
Em 31 de janeiro de 2025	**13.100**	**(1.991)**	**25.235**	**36.344**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 31 de janeiro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	2025	28/09/2023 a 31/01/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamentos de despesas com:		
(+) Resultado com cotas de fundos equivalentes de caixa	71	47
(-) Pagamento taxa custodia	(25)	(6)
(-) Pagamento taxa cvm	(9)	(1)
(-) Pagamento taxa anbima	(2)	(5)
(-) Pagamento taxa de distribuição	-	(40)
(-) Pagamento de taxa de administração	(108)	(14)
(-) Pagamento de consultoria jurídica	(367)	-
(-) CETIP	(13)	-
(-) Auditoria	(11)	-
(-) Tributos	(1.351)	-
(-) Outros valores	(39)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.854)**	**(19)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aplicação em debentures	-	(12.000)
(+) Recebimento de contraprestação - (NE nº 5)	-	11.000
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**(1.000)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	-	13.100
Amortização de cotas	-	(9.610)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**3.490**
Variação no caixa e equivalentes	**(1.854)**	**2.471**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	2.471	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	617	2.471
Variação no caixa e equivalentes	**(1.854)**	**2.471**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Ulbrex Special Situations Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") foi constituído em 18 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de trinta anos a partir da data da primeira integralização de cotas, ocorrida em 28 de setembro de 2023.

O objetivo do Fundo é proporcionar ao seu Cotista a valorização do capital investido, por meio da aquisição de Valores Mobiliários de emissão da Companhia Alvo.

O Fundo foi constituído com o intuito de receber aplicações exclusivamente de um único cotista. Portanto, nos termos do artigo 130 da Resolução CVM 555, o Fundo enquadra-se como "Exclusivo".

A Administração do Fundo, com base na ICVM nº 579/16, avaliou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento" e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

- ✓ O Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado, que possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas. Quanto a plena discricionariedade, não se caracterizam os casos em que os cotistas deliberem sobre propostas encaminhadas pelo gestor, por meio de comitê de investimento, em relação às decisões inerentes à composição da carteira do Fundo;
- ✓ O Fundo se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;
- ✓ O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo; e
- ✓ O Fundo define em seu regulamento estratégias para o desinvestimento, assim como a possibilidade de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido nas estratégias, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do Patrimônio Líquido do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos cotistas.

2. Base de elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, especificamente as Instruções CVM nº 578/16 e CVM nº 579/16, e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

As demonstrações financeiras apresentadas foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de junho de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras são provenientes das normas da CVM e, dentre essas práticas, destacam-se as seguintes:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Caixas e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgado pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados, de acordo com a periodicidade em que são enviados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica "Resultado com investimento em cotas de fundos".

c) Participação em companhias abertas

As ações disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Apresenta conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, os resgates de cotas de Fundo são convertidos em D0, e não estão sujeitas a um significante risco de mudança de valor.

A seguir apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de janeiro de 2025 e 2024:

	31/01/2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)		522.061	616
Total		**522.061**	**617**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

	31/01/2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)		2.319.399	2.470
Total		**2.319.399**	**2.471**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

5. Investimento em Participação Societária

Em 31 de janeiro de 2025 e 2024, o Fundo detém participação em ações ordinárias de companhias de capital aberto, como segue:

Companhias	Participação na Investida	Total de ações investidas	Valor justo
Alphaville Urbanismo S.A. - AVLL3	40,49%	79.092.622	178.750

Companhias	Participação na Investida	Total de ações investidas	Valor justo
Alphaville Urbanismo S.A. - AVLL3	40,49%	79.092.622	409.699

(i) Descrição Alphaville S.A.

A Alphaville S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo é uma sociedade anônima de capital aberto.

A Companhia e suas controladas (“Grupo”) têm por atividade preponderante loteamento urbano em território nacional, podendo ainda desenvolver atividades de incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais e administração de bens.

O desenvolvimento dos empreendimentos é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma independente ou, principalmente, através de parcerias imobiliárias com os proprietários dos terrenos. As sociedades controladas compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

(ii) Movimentação dos investimentos

Em contrato de investimento celebrado em 15 de dezembro de 2023, tendo como partes celebrantes o Fundo, a Alphaville S.A. ("Alphaville") e fundos geridos pelo Patria Investimentos Ltda. ("Patria Investimentos"), o Fundo, no contexto da reestruturação da Alphaville, adquiriu 3.323 debêntures de emissão da Alphaville de titularidade do Banco Bradesco S.A., com valor nominal de R$350.085, e 29.069 debêntures de emissão da Alphaville de titularidade de fundos geridos pelo Patria Investimentos, com valor nominal de R$45.378, com a obrigação de utilização de tais créditos em contrapartida à integralização de novas ações a serem emitidas pela Alphaville.

Em 15 de janeiro de 2023, o Fundo subscreveu e integralizou 79.092.622 ações de emissão da Alphaville, por meio da dação em pagamento da totalidade das debêntures por ele adquiridas.

Em 31 de janeiro de 2025, o capital social da companhia é de R$ 2.471.262, em 195.330.061 ações ordinárias, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. O Fundo detém o percentual de 40,49% de participação e 79.092.622 ações investidas.

No contexto da transação, o Fundo assinou um contrato de cessão de benefício econômico cujo saldo devedor em 31 de janeiro de 2025, de R$ 142.999 (R$ 350.186 em 31 de janeiro de 2024).

Segue a movimentação dos investimentos no exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024:

	valores R$/mil
Saldo em 31/01/2024	**409.699**
(+) Resultado com ações cias abertas	(230.950)
Saldo em 31/01/2025	**178.750**

	valores R$/mil
Saldo em 28/09/2023	**-**
Aquisição de debêntures	12.000
(+) Rendas com debêntures	619
(-) Dação de debêntures para aquisição de ações ordinárias	(12.000)
(+) Entrada de ações por integralização em ativos (debentures)	12.000
(+) Resultado com ações cias abertas	14.236
(+) Cessão de benefício econômico	382.844
Saldo em 31/01/2024	**409.699**

(iii) Avaliação do valor justo

As ações disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

Em 31 de janeiro de 2025, o valor unitário da ação é de R$ 2,26 (dois reais de vinte e seis centavos). (R$ 5,18 (cinco reais de dezoito centavos) em 31 de janeiro de 2024).

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo operar no mercado de derivativos, bem como realizar adiantamentos para futuro aumento de capital nas Empresas Investidas, exceto quando:

(i) forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial; ou

(ii) envolverem opções de compra ou venda de ações da Companhia Alvo que integram a carteira do Fundo com o propósito de: (a) ajustar o preço de aquisição da Companhia Alvo com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou (b) alienar essas ações no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

No exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos relacionados às Sociedades Investidas e aos Ativos Alvo.
Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo cotista. A carteira estará concentrada em ativos de emissão das sociedades investidas e/ou fundos de investimento. Embora o Fundo participe do processo decisório das respectivas sociedades investidas, não há garantias de: (i) bom desempenho de quaisquer das sociedades investidas: (ii) solvência das sociedades investidas; e (iii) continuidade das atividades das sociedades investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira e o valor das Cotas. Não obstante a diligência e o cuidado do administrador e gestor, os pagamentos relativos aos ativos alvo de emissão das sociedades investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva sociedade investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Investimento de baixa liquidez.
Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco Operacional das Sociedades Investidas.
Em virtude da participação em sociedades investidas, todos os riscos operacionais das sociedades investidas poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao Fundo impactando negativamente sua rentabilidade. Além disso, o Fundo influenciará na definição da política estratégica e na gestão das Sociedades Investidas.

Concentração da Carteira do Fundo.
O Fundo poderá aplicar a totalidade dos seus recursos em ativos alvo emitidos por uma única Sociedade Investida. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo nas Sociedades Investidas, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissora. Assim, qualquer perda isolada relativa a tal Sociedade Investida poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

Risco de Liquidez no Mercado Secundário.
O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, assim, o resgate das cotas só poderá ser feito ao término do prazo de duração do Fundo, razão pela qual se, por qualquer motivo, antes de findo tal prazo, o investidor resolva desfazer-se de suas cotas, ele terá que aliená-las no mercado secundário de cotas de fundos de investimento, mercado esse que, no Brasil, não apresenta alta liquidez, o que pode acarretar dificuldades na alienação dessas Cotas e/ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda patrimonial ao investidor. Ainda, o volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de fundos fechados fazem prever que as Cotas do Fundo não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas cotas a qualquer momento.

8. Principais encargos debitados do Fundo

Apresentamos a seguir os encargos debitados ao Fundo para o exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e o período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$39.629 e R$12.447, respectivamente:

Encargos	**31/01/2025**		**31/01/2024**	
	R$	**%**	**R$**	**%**
Consultoria jurídica	368	0,93	-	-
Remuneração da administração	107	0,27	22	0,18
Auditoria e custódia	35	0,09	-	-
Despesas com taxa de controladoria	25	0,06	8	0,06
Taxa de fiscalização - CVM	9	0,02	1	0,01
Anbima	2	0,01	-	-
Taxa de distribuição	-	-	40	0,32
Outras despesas administrativas	-	-	7	0,06
Total	**546**	**1,37%**	**78**	**0,63%**

9. Classe de cotas do Fundo

O Fundo é constituído por uma única classe de cota que correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e tem a forma escritural, nominativa, conferindo a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

No exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024, o Fundo possui 20.811,66 cotas integralizadas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a. Apresentamos a seguir a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no exercício/período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R$	Rentabilidade da cota %
Exercício findo em 31 de janeiro de 2025	39.629	1.746,32	(40,01%)
Período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024	12.447	2.910,99	193,87%

11. Emissão, resgate, amortização e negociação de cotas

- **Emissão**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

A integralização de cotas deverá ser realizada mediante a contribuição de Valores Mobiliários de emissão da Companhia Alvo:

(i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED; e/ou
(ii) mediante a entrega de bens ou direitos, inclusive créditos, desde que aprovado pelo Administrador e Gestor.

O valor justo dos ativos e Valores Mobiliários objeto de integralização de Cotas por meio de contribuição deve estar respaldado em laudo de avaliação, o qual deve ser elaborado por empresa especializada independente quando se tratar das situações previstas no item (ii) do Parágrafo Primeiro acima e, ainda, nos termos da Instrução CVM 579/16.

Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. O Administrador, enviará notificação de Chamadas de Capital para que os Cotistas integralizem total ou parcialmente suas Cotas, até o limite do Capital Comprometido, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data do envio da correspondência. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização de Cotas, o Cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, conforme disposto no Boletim de Subscrição

No exercício findo em 31 de janeiro de 2025, não houve emissão de cotas. No período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024, os cotistas do Fundo integralizaram o montante de R$ 13.100, representadas por 20.811,6580 novas cotas.

- **Resgate e Amortização**

Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração do Fundo ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No entanto, mediante orientação do Gestor ao Administrador, poderão ser realizadas amortizações parciais das Cotas do Fundo.

A amortização das Cotas poderá ser efetuada em moeda corrente nacional, por meio da transferência das ações da Companhia Alvo e/ou Outros Ativos.

Em qualquer hipótese de amortização, está se dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas do Fundo tratadas no Regulamento vigente.

No exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e no período de período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 31 de janeiro de 2024, não houve resgate de cotas.

No exercício findo em 31 de janeiro de 2025, não houve amortização de cotas. No período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024, ocorreu amortização de cotas no montante de R$ 11.000.

- **Negociação de Cotas**

As cotas não serão objeto de negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e, se forem, terão quase nenhuma liquidez, portanto, neste caso, não terão parâmetros disponíveis para a determinação do seu valor efetivo quando da sua alienação.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser transferidas privadamente, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, com firma reconhecida, observado disposto a seguir, sendo que as Cotas do Fundo somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as obrigações do cedente perante o Fundo.

12. Política de distribuição dos resultados

Os resultados auferidos são incorporados ao patrimônio com a correspondente variação no valor das cotas, de maneira que todos os seus condôminos participem proporcionalmente à quantidade de cotas possuídas.

13. Serviços de gestão, custódia e tesouraria

a) Os prestadores de serviços ao fundo são:

Administração:	Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.
Gestão:	Ulbrex Asset Management Ltda
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) As cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras e as ações de companhias abertas estão custodiadas na B3 S.A.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal a seguir:

Mês	Mínimo Mensal
1° Mês	Não será aplicável montante mínimo.
2°Mês	R$ 5.000,00 (cinco mil reais)
3° Mês	R$ 8.000,00 (oito mil reais)

No exercício findo em 31 de janeiro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$107 (No período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024, R$22) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração", na demonstração do resultado do exercício.

Não será devida remuneração ao Gestor pelos serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo.

- **Taxa de *performance***

Não será cobrada taxa de performance do Fundo.

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Taxa de Distribuição: o distribuidor fará jus, a título de remuneração pelos serviços de distribuição das cotas do Fundo na primeira emissão, ao pagamento, em uma única parcela, do montante total de R$ 20.000,00 vinte mil reais). Eventuais novas emissões terá a remuneração definida conforme o caso;

Taxa de Implantação: Adicionalmente à Taxa de Administração, a Administradora fará jus, a título de remuneração pelos serviços de estruturação do Fundo, ao pagamento, em uma única parcela, do montante total de R$ 6.000,00 (seis mil reais);

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração e custódia das cotas do Fundo, a taxa de custódia máxima de 0,001% (um milésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo de R$2.000,00 (dois mil reais) mensais.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por Assembleia Geral de Cotistas, inclusive eventos de consulta formal, salvo para assembleias que deliberarem exclusivamente pela aprovação das demonstrações financeiras do Fundo.

As taxas acima serão calculadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por Dia Útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de janeiro de 2025, não houve despesa de taxa de distribuição ou taxa de implantação (R$ 40 no período de 28 de setembro de 2023 (Início das Atividades do Fundo) a 31 de janeiro de 2024 a título de taxa de distribuição).

15. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

16. Legislação tributária

IOF
Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao IOF.

Imposto de renda
Em conformidade com a Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, art. 24, os rendimentos são tributados por ocasião do resgate, amortização das cotas e/ou distribuição dos rendimentos sendo aplicada a alíquota de 15%.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que os cotistas possuam investimentos.

Para fins do disposto nesta Lei, serão considerados como FIPs os fundos que cumprirem os requisitos de alocação, de enquadramento e de reenquadramento de carteira previstos na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários.

Os Fundos que não forem enquadrados como entidade de investimento, nos termos do artigo 23 da Lei 14.754, estarão sujeitos à tributação periódica ("come-cotas") à alíquota de 15% nos meses de maio e novembro.

17. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM n° 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

É vedado ao Administradora, a Gestora, ao Custodiante, ao agente de cobrança, ao banco cobrador e os demais prestadores de serviço do Fundo, ou partes a eles relacionadas, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, ceder ou originar direitos creditórios ao Fundo, seja direta ou indiretamente.

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

- **Empresas do Grupo Vórtx ("Administradora" e "Custodiante")**

Em 31 de janeiro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$1, junto a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., Administradora e Custodiante do Fundo.

Em 31 de janeiro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria

no montante de R$ 8. A despesa registrada no exercício findo em 31 de janeiro de 2025 e no período de 28 de setembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

20. Alterações estatutárias

No decorrer do exercício findo em 31 de janeiro de 2025, não houve alterações estatutárias que requeressem divulgação.

21. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de janeiro de 2025, até a data de aprovação, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 356/01 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Fundo ainda não efetuou as adaptações relativas à norma.

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1